



PUTUSAN

Nomor 606 K/Ag/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara perdata agama pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **OSKAR MULIAWARMAN, ST.**, bertempat tinggal di Perumahan Bumi Citra Legacy Blok A-9 Jalan Tanjung Raya Nomor 54 RT. 017 RW. 006 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
2. **ANDI MARTHIN CHRISTIANA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Hankam De Oasis Green D-3 RT. 006 RW. 002 Kelurahan Jatiranggon Kecamatan Jatisampurna Kota Bekasi, Nomor 1 dan Nomor 2 dalam hal ini memberi kuasa kepada: Rio Saputra, S.H., M.H., C.L.A. dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Sidomulyo RT. 024 RW. 005 Sidomulyo Kecamatan Sawahan Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2021;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PT BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.**, bertempat tinggal di Muamalat Tower Jalan Prof. Dr. Satrio Kav. 18 Kuningan Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Syamsul Huda, S.H., M.E. dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Gedung Permata Kuningan Lantai 6 Jalan Kuningan Mulia Kaveling 9C Guntur Kecamatan Setiabudi Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2020;
2. **PT HASTA MULYA PUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Mayjen Sungkono Nomor 163 RT. 014 RW. 005 Kelurahan Nambangan Lor Kecamatan Mangunharjo Kota

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 606 K/Ag/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madiun, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Arief Purwanto, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Serayu Timur Ruko PGM Blok B-14 Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2020;

Para Termohon Kasasi;

D a n:

1. **ERNAWAN RACHMAN OKTAVIANTO, S.E.;**
2. **MURTINI**, Nomor 1 dan Nomor 2 bertempat tinggal di Jalan Mayjen Sungkono Nomor 163 RT. 014 RW. 005 Kelurahan Nambangan Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun;
3. **ERLINA MAYA NOVITA**, bertempat tinggal di Jalan Parkit BA-04 GKA RT. 005 RW. 004 Desa Kembangan Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik;
4. **GANGSAR GINAYUH, S.AP**, bertempat tinggal di Perumahan Bumi Citra Legacy Blok A-11 Jalan Tanjung Raya RT. 017 RW. 006 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
5. **NUR SYAMSIYAH**, bertempat tinggal di Perumahan Bumi Citra Legacy Blok A-7 RT. 017 RW. 006 Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, para Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Menyatakan para Pelawan adalah para Pelawan yang benar dan jujur;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan para Terlawan Tersita kepada para Pelawan di hadapan Notaris/PPAT adalah sah dan mengikat;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 606 K/Ag/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Pelawan I adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2323 atas nama PT Hasta Mulya Putra menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4575 atas nama Oscar Muliawarman, S.T., yang terletak di Perumahan Bumi Citra Legacy Jalan Tanjung Raya Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
4. Menyatakan Pelawan II adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2324 atas nama PT Hasta Mulya Putra yang dapat dilanjutkan proses menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Gangsar Ginayuh, S.AP., yang terletak di Perumahan Bumi Citra Legacy Jalan Tanjung Raya Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
5. Menyatakan Pelawan III adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2325 atas nama PT Hasta Mulya Putra menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4598 atas nama Andi Marthin Christiana yang terletak di Perumahan Bumi Citra Legacy Jalan Tanjung Raya Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
6. Menyatakan Pelawan IV adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2320 atas nama PT Hasta Mulya Putra menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 4730 atas nama Nur Syamsiyah yang terletak di Perumahan Bumi Citra Legacy Jalan Tanjung Raya Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
7. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2020/PA.Mn. tanggal 18 Februari 2020 atas bidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2323, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2324, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2325 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2320 atas nama PT Hasta Mulya Putra;
8. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet* maupun banding;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 606 K/Ag/2021

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Subsider

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Menyatakan perlawanan para Pelawan telah daluwarsa;
2. Menyatakan Pengadilan Agama Kota Madiun tidak mempunyai kewenangan memeriksa materi perlawanan;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Agama Madiun dengan Putusan Nomor 169/Pdt.G/2020/PA.Mn. tanggal 18 November 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Rabiulakhir 1442 Hijriah, kemudian Putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dengan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2021/PTA.Sby. tanggal 15 Februari 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Rajab 1442 Hijriah;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Maret 2021, kemudian terhadapnya oleh para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2021 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Maret 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 169/Pdt.G/2020/PA.Mn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Madiun, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 22 Maret 2021;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Maret 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi para Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor: 10/Pdt.G/2021/PTA.Sby. tanggal 15 Februari 202, mengadili sendiri:

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 606 K/Ag/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primer:

1. Menerima perlawanan para Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan para Pemohon Kasasi sebagai para Pemohon Kasasi yang baik dan benar (*alleged opposant*);
3. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Kota Madiun Nomor 169/Pdt.G/2020/PA.Mn. tanggal 18 November 2020;
4. Menyatakan tidak sah sita eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2020/PA.Mn. tanggal 14 April 2020 sepanjang terhadap objek tanah dan bangunan berikut:
 - 4.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2323 atas nama PT Hasta Mulya Putra, terletak di Perumahan Bumi Citra Legacy Jalan Tanjung Raya Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
 - 4.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2325 atas nama PT Hasta Mulya Putra, terletak di Perumahan Bumi Citra Legacy Jalan Tanjung Raya Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
5. Memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Kota Madiun untuk mengangkat kembali sita eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2020/PA.Mn. tanggal 14 April 2020 terhadap objek tanah dan bangunan berikut:
 - 5.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2323 atas nama PT Hasta Mulya Putra, terletak di Perumahan Bumi Citra Legacy Jalan Tanjung Raya Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
 - 5.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2325 atas nama PT Hasta Mulya Putra, terletak di Perumahan Bumi Citra Legacy Jalan Tanjung Raya Kelurahan Manisrejo Kecamatan Taman Kota Madiun;
6. Membebaskan semua biaya yang timbul sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Subsider

Apabila majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara ini berpendapat dan berkeyakinan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 606 K/Ag/2021



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 6 April 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi, sedangkan Termohon Kasasi I pada tanggal 22 April 2021, Turut Termohon Kasasi IV pada tanggal 6 April 2021, Turut Termohon Kasasi V pada tanggal 8 April 2021 menyatakan tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:

Mengenai alasan-alasan kasasi ke-1 sampai ke-3:

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tentang *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* telah menerapkan hukum dengan benar dan tepat. Lagi pula alasan Pemohon Kasasi tersebut bukan merupakan alasan kasasi yang dimaksud dalam sebagaimana ketentuan Pasal 30 *jo.* Pasal 52 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, melainkan mengenai penilaian atas hasil pembuktian yang bukan menjadi kewenangan Mahkamah Agung. Mahkamah Agung sebagai *Judex Juris* hanya berwenang membatalkan putusan *Judex Facti* yang memutus perkara melampaui batas wewenang, salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, dan putusan *Judex Facti* kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa berdasarkan hasil pembuktian *Judex Facti* terbukti bahwa objek sengketa tersebut telah dijadikan jaminan akad murabahah antara Terlawan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. dan Terlawan PT Hasta Mulya Putra pada tahun 2013, sedangkan para Pelawan baru memiliki objek sengketa tersebut pada tahun 2015. Dengan demikian, jual beli tersebut merupakan jual beli yang dilakukan terhadap tanah dan bangunan yang sedang diagunkan/dijadikan jaminan akad murabahah. Adapun para

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 606 K/Ag/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan patut diduga mengetahui adanya halangan untuk melakukan jual beli tersebut, sehingga para Pelawan tersebut tidak dapat digolongkan sebagai pembeli yang beriktikad baik yg harus dilindungi sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi, **Oskar Muliawarman, S.T. dan kawan**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi, 1. **OSKAR MULIAWARMAN, S.T.** dan 2. **ANDI MARTHIN CHRISTIANA**, tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 29 September 2021 oleh Dr. H. Yasardin, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdul Manaf, M.H. dan Drs. H. Busra, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan Latifah Setyawati, S.H., M.Hum.,

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 606 K/Ag/2021

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Abdul Manaf, M.H.

Dr. H. Yasardin, S.H., M.Hum.

Ttd.

Drs. H. Busra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Latifah Setyawati, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
A.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Agama

Dr. H. ABDUL GHONI, S.H., M.H.
NIP. 19590414 198803 1 005

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 606 K/Ag/2021